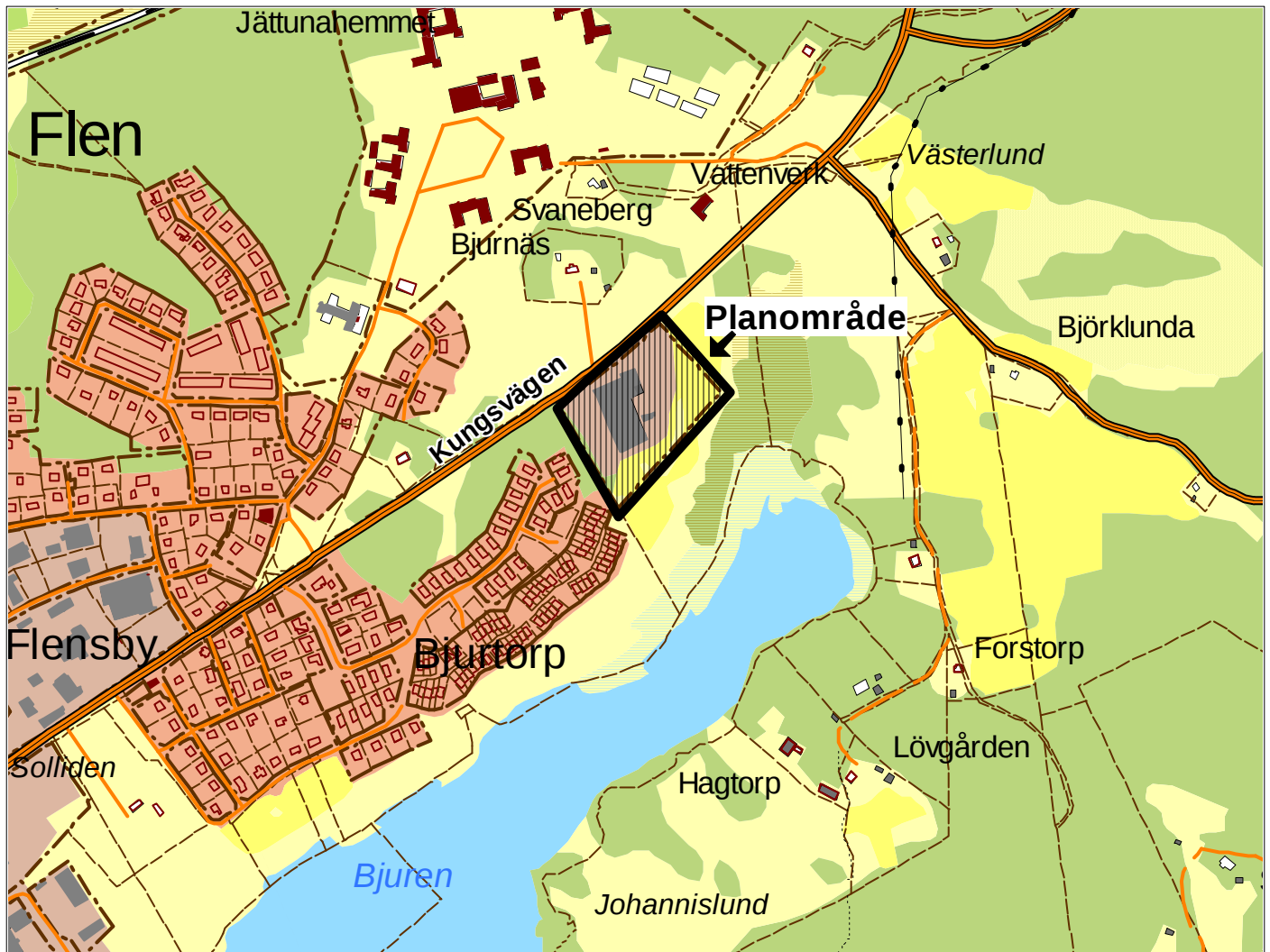


Detaljplan för fastigheten Sirius 1 inom Flen, Flens kommun

Upprättad på bygg- miljö- och räddningsförvaltningen 2005-01-10



Detaljplan för fastigheten
Sirius 1
inom Flen, Flens kommun

Upprättad på bygg-, miljö- och räddningsförvaltningen 2005-01-10

PLANBESKRIVNING

Handlingar

Planförslaget består av plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser. Till förslaget hör också denna planbeskrivning, genomförandebeskrivning, enkel illustration samt fastighetsförteckning.

Bakgrund

En förfrågan har inkommit till plan- och byggkontoret från AB Momento om möjlighet att bygga ut sina industrilokaler på fastigheten Sirius 1. Företaget som tillverkar krafthylsor, det mesta för export, har haft en stor expansion senaste tiden och behöver på sikt större lokaler.

I gällande detaljplan redovisas området som industri med en tillåten byggnadsarea av 6000 m² och en tillåten

byggnadshöjd som motsvarar byggnadens befintliga höjd. Idag är ca 3500 m² bebyggt och det finns möjlighet att i enlighet med gällande plan bygga till lokalerna mot öster. Det är dock förenat med stora förändringar inom lokalerna om man bygger ut på den sidan. Dessutom sker in- och utlastning av transporter vid östra sidan av byggnaden. Det är ur företagets synvinkel bättre att få bygga till på västra sidan där det i gällande detaljplan är mark som inte får bebyggas.

I första hand är därför syftet med planförslaget utöka byggrätten för fastigheten på ett sätt som är ändamålsenligt för företaget.



Information till närboende

Ett informationsmöte om företaget och behovet av större lokaler hölls på AB Momento 2004-11-05 där ett trettiotal grannar var inbjudna varav 7 personer infann sig till mötet. De synpunkter som grannarna framförde var främst att den vegetation som idag finns mellan bostäderna och fabriken får vara kvar och helst kompletteras med häck som ytterligare avgränsning. De upplever inte att störningar i form av buller eller lukt har varit något problem hittills men vill vara försäkrade att en framtida tillbyggnad inte kommer att innebära någon ytterligare störning.

Plandata

Planområdet är beläget intill riksväg 55, öster om bostadsområdet Bjurtorp i Flens sydöstra utkant. Området omfattar fastigheten Sirius 1 som ägs av företaget AB Momento. Arealen uppgår till ca 20 000 m². Fastigheten gränsar till kommunens fastigheter Flensby 6:78 och 6:99.

Tidigare ställningstaganden

För området gäller detaljplan fastställd 1973-05-24. Dessutom finns ett avtalsservitut daterat 1973-05-09 mellan Flens kommun och dåvarande exploatör av bostadsområdet Bjurtorp. Avtalet innebär att vegetationen mellan industriområdet (avgränsat på karta) och bostadsområdet ska bevaras, att trädgallring ska ske i samråd mellan fastighetsägarna och att inte någon störande verksamhet ska få förekomma på industriområdet.

Befintliga förhållanden

Planområdet ligger på en nivå som varierar mellan 30 och 40 meter över havet och sluttar i väst- östlig riktning. Västra delen av fastigheten utgörs av ett höjddparti som är bevuxet med blandskog som består till största delen av björk och asp men också ett antal ekar samt några granar och tallar. Denna skogsdunge avskärmar industriområdet från det intilliggande bostadsområdet Bjurtorp.

Fastigheten domineras av den stora industribyggnaden på ca 3200 m² som uppfördes 1974 och där möbelsnickeriet Varia Industri AB hade sin verksamhet under ett antal år. Sedan 1987 har fastigheten ägts av företaget AB Momento. På fastigheten finns även två transformatorer, varav den ena tillgodoser företagets egna behov av el och den andra försörjer det närliggande bostadsområdet.

Kommunen har stora vatten- och avloppsledningar som är dragna över fastigheten i nordsydlig riktning och som i gällande plan är säkerställda av så kallat u-område.

PLANFÖRSLAG

Byggrätt

Planförslaget redovisar att fastigheten Sirius 1 får användas för industri och handel där 40 % av fastighetsarean får bebyggas. För större delen av det område som får bebyggas tillåts en byggnadshöjd på +42 meter över nollplanet. Det motsvarar en höjd på 5,5 meter vilken också överensstämmer med den höjd som är på den befintliga industribyggnaden. För den del som idag

inrymmer kontor och den del som man även i en framtida tillbyggnad kan utnyttja för kontor begränsas byggnadshöjden till +40 meter över nollplanet.

De två transformatorbyggnader som finns på området föreslås att även fortsättningsvis ingå i industrifastigheten och med byggrätt för transformator med en maximal byggnadshöjd på 3,0 meter.

Ledningar

Under planarbetets gång framgick att en betongplattform för gasanläggning byggts endast 0,5 meter från kommunens vatten- och avloppsledningar. Ledningarna har stor dimension och ligger på ca tre meters djup. Svårigheten att komma åt dessa om problem skulle uppstå gör att en flyttning av ledningarna är nödvändig om plattformen ska kunna vara kvar. Därför har ett nytt så kallat u.-område föreslagits för att säkerställa ledningarna med en placering där ledningarna kan dras.

Från transformatorerna utgår elkablar mot bostadsområdet Bjurtorp samt mot industribyggnaden där de är dragna utefter byggnaden och fortsätter fram till Kungsvägen. När det blir aktuellt att uppföra tillbyggnaden måste de sistnämnda ledningarna flyttas. Ett u-område har föreslagits som anger en placering som anpassats till den planerade utbyggnaden.

En teleanläggning bestående av landskabel finns i nordöstra hörnet av fastigheten. Denna ligger inom mark som inte får bebyggas och säkerställs av u-område på samma sätt som de övriga ledningarna.

Skydd för vegetation

Skogspartiet mellan industribyggnaden och bostäderna på området Bjurtorp ska bevaras. Det är viktigt att området vårdas på ett sätt så att återväxten säkerställs. Marklov krävs för att få fälla träd.

För att förstärka vegetationens barriäreffekt redovisas planteringsskyldighet i form av ytterligare träd eller högväxande häck på den del av området där avståndet mellan bostäder och planerad fabriksutbyggnad är som kortast.

I det avtalsservitut från 1973 som bl a berör vegetationen har ett område angetts på karta där trädgallring skall ske i samråd med fastighetsägarna. När den planerade utbyggnaden uppförs måste enstaka träd närmast industrin tas bort. Eftersom fastighetsreglering gjorts och parterna ändrats sen avtalet skrevs skall ett nytt avtal som rör vegetationen upprättas mellan de nu berörda fastighetsägarna och industrifastigheten.

Skydd för störningar

Verksamheten får inte vara störande för omgivningen med hänsyn till säkerhet (avser brand, explosioner m m), hälsa (buller, lukt, utsläpp av farliga ämnen m m) och trevnad (utseende och utformning). Se nedan.

Miljökonsekvenser

Vid bostadsbebyggelsen får den ekvivalenta ljudnivån från verksamheten enligt gällande miljötillstånd för AB Memento inte överstiga: Dagtid 55 dB(A), kväll 50 dB(A), natt 45 dB(A).

Den senaste mätningen av ljudnivån utfördes 2002. Mätning gjordes då vid tomtgräns mot närliggande bostäder. Resultatet visade att man dagtid klarade riktvärdena med god marginal (47-48 dB(A)). Nattetid låg värdet på 42-43 dB(A), vilket också understiger riktvärdet. De närboende har ej heller hittills besvärats av störningar från industrin.

Naturvårdsverkets nuvarande riktvärden för industribuller ligger dock 5 dB(A) lägre än de värden som miljötillståndet kräver. Man bör därför sträva efter att klara dessa lägre bullervärden som naturvårdsverket förordar. Därför redovisas dessa värden i planbestämmelserna:

Dagtid	07.00 - 18.00	50 dB(A)
Kväll	18.00 - 22.00	45 dB(A)
Natt	22.00 - 07.00	40 dB(A)

I planbestämmelserna tydliggörs även att utsläpp ej får ske av stoft, lösningsmedel eller andra ämnen som kan vålla olägenheter för omgivningen.

För att ge möjlighet att bygga väster om nuvarande industribyggnad har byggrätten utökats med 18 meter i västlig riktning. Det innebär att en framtida tillbyggnad kan komma att uppföras ca 47 meter från närmaste bostadshus. Den utökade byggrätten får inte medföra några ytterligare störningar än de idag.

Någon biltrafik eller parkering får ej heller förekomma väster om den byggrätt som redovisas i planförslaget. Undantag är utryckningsfordon och de fordon som måste komma fram till transformatorerna.

Särskild hänsyn måste också iakttagas vid utformningen av en framtida tillbyggnad så att den visuella upplevelsen inte försämras för i första hand de närboende.

Trafik

Fastigheten Sirius 1 angränsar till riksväg 55, 57 och infart till området ligger nordost om industribyggnaden. Förutom där infarten finns är gränsen mellan Sirius 1 och riksvägen försedd med utfartsförbud.

Eftersom nuvarande väg vid parkeringen försvinner när den planerade utbyggnaden på västra sidan uppförs, behöver en så kallad brandväg för utryckningsfordon anordnas för att nå västra delen av fastigheten. Brandvägen dras lämpligast via den nya parkeringen och söder om gasanläggningen och industribyggnaden. Den kommer också att få användas av trafik som behöver komma fram till de två transformatorer som finns på området.

Parkering

När den planerade tillbyggnaden väster om industribyggnaden uppförs behövs en ny parkeringsyta för de anställda. På illustrationen som tillhör planförslaget har den nya parkeringen placerats öster om byggnaden med ca 50 parkeringsplatser.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden föreslås till 10 år från den dag beslutet att anta detaljplanen vinner laga kraft.

Medverkande tjänstemän

Vid upprättandet av detaljplanen har följande tjänstemän förutom undertecknade medverkat:

Lars Wallbenius , projekteringsingenjör
Ulf Malmsten, miljöinspektör

Britt-Marie Andersson
Planhandläggare

Barry Widelund
Stadsarkitekt

BESLUTSDATUM	
ANTAGANDE: BMRn: 2005-04-26	
LAGA KRAFT: 2005-05-25	